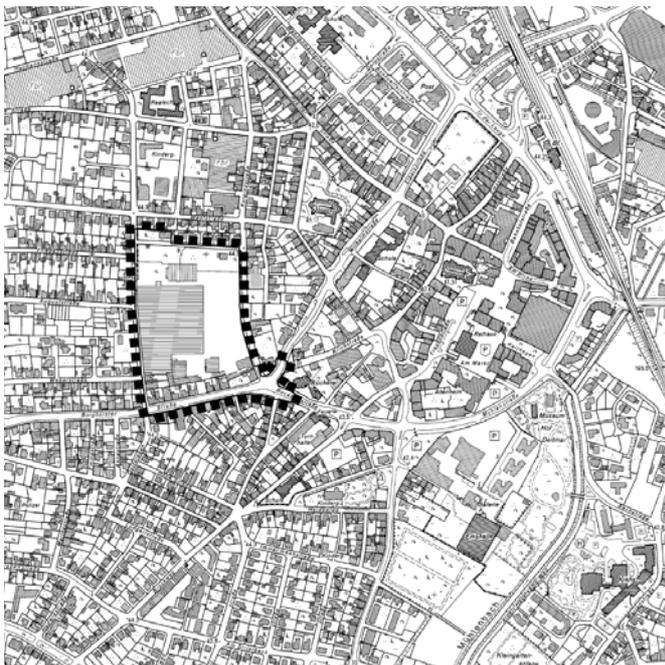


# Bebauungsplan Nr. 109 „Kolpingstraße / Eschstraße“

Begründung

*Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind  
kursiv gekennzeichnet.*

Stadt Emsdetten



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Planungsanlass	3
1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet	3
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.5 Umweltverträglichkeitsprüfung	4
1.6 Ziel der Planung - Städtebauliches Konzept	5
<b>2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.1.1 Sonstiges Sondergebiet	6
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	7
2.1.3 Mischgebiet	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.1 Baukörperhöhen / Bauweise / Geschossigkeit	8
2.2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	9
2.2.3 Überbaubare Flächen	10
2.2.4 Maximale Zahl der Wohneinheiten	10
2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	11
<b>3. Erschließung</b>	<b>11</b>
3.1 Anbindung an das Straßennetz	11
3.2 Ruhender Verkehr	13
3.3 Fuß- und Radwege	14
3.4 Öffentlicher Personennahverkehr	15
<b>4. Belange des Naturhaushaltes</b>	<b>15</b>
4.1 Grün- und Freiraumgestaltung	15
4.2 Eingriffs- Ausgleichbilanz	16
<b>5. Sonstige Belange</b>	<b>16</b>
5.1 Ver- und Entsorgung	16
5.2 Immissionsschutz	17
5.3 Altlasten	23
5.4 Belange des Denkmalschutzes	23
<b>6. Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>23</b>
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>24</b>

Anlage: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 UVPG

## **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Emsdetten hat am 18.09.2003 beschlossen, für das unmittelbar westlich des Stadtzentrums gelegene Plangebiet einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen.

Das ca. 5,7 ha große Plangebiet wird begrenzt

- im Süden von der Borghorster Straße (L 590),
- im Westen von der Eschstraße,
- im Norden von der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 581 und 283
- im Osten durch die Kolpingstraße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass**

Änderungsanlass ist die Entwicklung der Industriebrache des ehemaligen Fabrikgeländes der Firma Schilgen.

Nach einem Brand auf dem alten Betriebsstandort hat das 130 Jahre alte, bedeutende Textilunternehmen 2003 die seit einigen Jahren geplante Verlagerung seines Standortes in ein Industriegebiet im Süden des Stadtgebietes vollzogen.

Die standortgünstige Industriebrache im unmittelbaren Anschluss an die Innenstadt von Emsdetten eignet sich hervorragend für Innenstadterweiterungsfunktionen sowie für die Ergänzung des innenstadtnahen Wohnens.

Nach Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung\*, in der die wesentlichen Ziele für die Entwicklung des Plangebietes festgelegt wurden, ist in Kooperation zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Emsdetten ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt worden, dessen Ergebnis\*\* nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich umgesetzt werden soll.

### **1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet wird überwiegend durch mittlerweile ungenutzte ehemalige Produktionsflächen der Firma Schilgen geprägt. Als erhaltenswerte Bausubstanz befindet sich an der Kolpingstraße das ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Schilgen, das im Zuge der Umgestal-

\* Pesch & Partner, Herdecke – 2003

\*\* Wolters Partner, Coesfeld – 2003

tung des Areals einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Südlich des Firmengrundstücks befindet sich entlang der Borghorster Straße eine – mit Ausnahme einer Baulücke – weitestgehend geschlossene Bebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich an der Eschstraße sowie nördlich des Plangebietes eine kleinteilige Wohnbebauung, während entlang der Kolpingstraße auch einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen zu finden sind.

Die Innenstadt liegt östlich des Plangebietes. Der Innenstadtring mündete bisher mit der Buckhoffstraße und der Wilhelmstraße von zwei Seiten auf die vorhandene Kreuzung im Südosten des Plangebietes. Borghorster Straße und Wilhelmstraße sind Teil der Ortsdurchfahrt der L 590, der wichtigsten Ost-Westverbindung im Stadtgebiet.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für den Bereich des Fabrikgeländes „Gewerbliche Bauflächen“ sowie entlang der Eschstraße, Kolpingstraße und Borghorster Straße „Gemischte Bauflächen“ dar.

Im Rahmen der 29. Änderung erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend des im folgenden erläuterten Nutzungskonzeptes.

Angrenzend an das Plangebiet besteht nur im Osten ein verbindlicher Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 8 G „Wilhelmstraße“).

#### **1.5 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das vorliegende Planverfahren wurde gem. Pkt. 18.8 Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“\* erarbeitet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der vorliegenden Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Aufgrund des Datums des Aufstellungsbeschlusses gelten die Vorschriften des BauGB vom 27.07.2001. Somit ist die Aufnahme eines Umweltberichts gem. § 2 a BauGB in die Begründung zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ ist als Anlage der Begründung beigefügt.

\* Stadt Emsdetten: Bebauungsplan Nr. 109 „Kolpingstraße / Eschstraße“; Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Wolters Partner, Coesfeld –2005

## **1.6 Ziel der Planung – Städtebauliches Konzept**

Im Sinne einer klaren Nutzungszonierung sieht das städtebauliche Konzept eine Trennung zwischen dem südlichen Bereich, der einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden soll und der im Norden des Gebietes geplanten Wohnnutzung vor, um gegenseitige Beeinträchtigungen weitestgehend zu minimieren.

Zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Schilgen und dem geplanten „Fachmarkt“ ist eine durchgängige Platzfläche vorgesehen, über die die fußläufige Anbindung des Gebietes an die Innenstadt gesichert wird.

Neben dem ehemaligen Verwaltungsgebäude kann auch die westlich angrenzende ehemalige „Fahrzeughalle“ erhalten und umgenutzt werden.

Im Übergang zwischen der geplanten Einzelhandelsnutzung und den angrenzend vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ist – mit Ausnahme des o.g. ehem. Verwaltungsgebäudes und der „Fahrzeughalle“ der Firma Schilgen sowie des Grundstücks Borghorster Straße Nr. 9, wo eine grenzständige Bebauung vorhanden ist, – eine Eingrünung vorgesehen. Diese Eingrünung sichert gleichzeitig die durch die in Pkt. 5.2 erläuterten Lärmschutzwände einzuhaltenen Grenzabstände.

Darüber hinaus sind zum Schutz der an die geplante Stellplatzanlage der Einzelhandelsnutzung angrenzend vorhandenen oder geplanten Nutzungen aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) vorgesehen.

Die Erschließung der Einzelhandelsnutzung ist sowohl von der Kolpingstraße als auch der Borghorster Straße vorgesehen. Der stark belastete Kreuzungspunkt Kolpingstraße/Wilhelmstraße/Buckhoffstraße/Borghorster Straße soll in diesem Zusammenhang als Kreisverkehr umgestaltet werden, um die verkehrlichen Abläufe dort zu optimieren.

In Anlehnung an die umgebenden Strukturen weist die städtebauliche Struktur im Norden des Plangebietes ein klares orthogonales Raster mit überwiegend südausgerichteten Grundstücken auf.

Mit Parzellentiefen von durchschnittlich 25 m wird eine der innerstädtischen Lage angemessene Dichte erreicht, die ausreichenden Spielraum für die Anordnung unterschiedlicher Bauformen bietet.

Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein Quartiersplatz, der Treffpunkt und Kommunikationsort für die Anwohner darstellt und als

Platz mit „städtischem“ Charakter gestaltet wird.

Überwiegend ist eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, wobei in einzelnen Teilbereichen auch Reihenhäuser zugelassen werden können. Zur Kolpingstraße bilden entsprechend der vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Bebauungsstruktur Mehrfamilienhäuser als „Stadtvillen“ den räumlichen Abschluss.

## **2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Sonstiges Sondergebiet**

Auf der Grundlage einer Untersuchung zur städtebaulichen Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen\* im Plangebiet soll im südöstlichen Teil des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an die Innenstadt ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ entwickelt werden, in dem insgesamt 1.800 qm Verkaufsfläche Einzelhandel (– davon max. 1.280 qm Lebensmittel und max. 520 qm für einen weiteren Fachmarkt) zulässig sind.

Das geplante Sondergebiet umfasst die für die geplanten Baukörper sowie die zugehörige Stellplatzanlage (incl. der Zufahrt zur Borghorster Straße und Kolpingstraße) erforderlichen Flächen. *Die Fläche des festgesetzten Sondergebietes wird auf das für die Realisierung der Einzelhandelsnutzung zwingend erforderliche Mass begrenzt. Die im Übergang zu der vorhandenen oder geplanten Bebauung im Süden, Westen und Norden gelegenen Flächen, die der Einzelhandelsnutzung zugeordnet sind, werden als „private Grünfläche“ festgesetzt, um so das städtebauliche Ziel der Eingrünung des Sondergebietes im Bebauungsplan zu dokumentieren (siehe Pkt.4) und eine bauliche Nutzung dieser Flächen definitiv auszuschließen. Diese sind damit nicht dem „Bauland“ zuzurechnen.*

Nach den Aussagen der Verträglichkeitsanalyse soll das Plangebiet als innenstadtergänzender Standort genutzt werden. Das bedeutet, dass im Plangebiet auch zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden dürfen, sofern sie z.B. aufgrund des Platzbedarfes (Entwicklung vom Fachgeschäft zum Fachmarkt) nicht mehr räumlich in der Innenstadt untergebracht werden können. Ausgeschlossen werden Verkaufsflächen für Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren

\* Stadt Emsdetten: Untersuchung zur städtebaulichen Verträglichkeit zukünftiger Ansiedlungsfragen auf dem Gelände der Firma J. Schilgen GmbH & Co., Junker & Kruse, Dortmund  
– Januar 2003

und Schmuck, um die in der Emsdettener Innenstadt vorhandenen Handelsstruktur nicht zu beeinträchtigen. Diese Sortimente stellen die Kernsortimente der Innenstadt dar und haben eine erhebliche Bedeutung für die Attraktivität des Hauptgeschäftsbereiches. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind am Standort ohne jegliche Einschränkung zulässig, da von einer integrierten Lage ausgegangen werden kann.

Das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten bestätigt diese planungsrechtlichen Einschätzungen.

### **2.1.2 Allgemeines Wohngebiet**

Der nördliche Teil des Geländes soll zu einem Wohnquartier entwickelt werden, das vorrangig der besonderen Nachfrage nach innenstadtnahen Grundstücken mit Eigenheimformen in flächensparender Bauweise entspricht.

Entsprechend wird dieser Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um an diesem innerstädtischen Standort die Entwicklung eines qualitätvollen Wohngebietes mit einer homogenen Bebauungsstruktur zu sichern, in die sich die genannten Nutzungen nur schlecht einfügen.

### **2.1.3 Mischgebiet**

Die entlang der Borghorster Straße vorhandene Bebauungsstruktur (einschließlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Firma Schilgen) wird im Hinblick auf die entlang der Borghorster Straße vorherrschenden gemischten Nutzungsstrukturen als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Teilen eines Mischgebietes) sowie die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten in sonstigen Teilen eines Mischgebietes) werden ausgeschlossen, um an diesem Standort eine hochwertige gemischte Nutzungsstruktur mit innerstädtischer Prägung zu entwickeln und möglichen negativen städtebauliche Auswirkungen (Trading-Down-Effekte) durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorzubeugen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Baukörperhöhen /Bauweise /Geschossigkeit**

- „Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel “

Das städtebauliche Konzept sieht für den Baukörper des Lebensmitteldiscountmarktes einen maximal I-geschossigen Baukörper, für den Baukörper des geplanten Fachmarktes einen maximal II-geschossigen Baukörper mit einer Baukörperhöhe von jeweils maximal 10,00 m vor. Damit wird gewährleistet, dass sich die Baukörper innerhalb des geplanten Sondergebietes im Bezug auf ihre Höhenentwicklung verträglich in das vorhandene und geplante Umfeld einfügen.

Im Hinblick auf die Größe der Baukörper wird für das Sondergebiet eine „abweichende“ Bauweise festgesetzt, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise größere Baukörperlängen (über 50 m) zuzulassen.

- „Allgemeines Wohngebiet“

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine zwingend II-geschossige Bauweise mit Trauf- und Firsthöhen von 5,00 m bis 6,00 m (Traufhöhe) und 10,50 m bzw. 11,00 m (Firsthöhe) festgesetzt, um hier eine entsprechend der innerstädtischen Lage angemessene Verdichtung zu erzielen.

Um eine vielfältige Bebauungsstruktur zu ermöglichen, variiert die festgesetzte Bauweise in diesem Bereich entsprechend der jeweiligen Lage des Grundstücks und seiner Erschließungssituation zwischen Einzel-/Doppelhausbebauung und offener Bauweise, die bei Bedarf auch die Anordnung von Reihenhäusern ermöglicht.

In den nördlichen und südlichen Teilen des „Allgemeinen Wohngebietes“ wird eine maximal II-geschossige Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (Traufhöhe 3,50 m bis 5,00 m; Firsthöhe max. 10,00 m) ist hier eine Bebauung geringerer Dichte vorgesehen.

Für einen Teilbereich der Bebauung westlich des geplanten Quartiersplatzes wird entsprechend des städtebaulichen Entwurfes eine „abweichende“ Bauweise festgesetzt, um hier eine Bebauung mit „Kettenhäusern“ zu ermöglichen, die eine einseitige Grenzbebauung erfordern.

- „Mischgebiet“

Um eine einheitliche Bebauungskante entlang der Borghorster Straße zu sichern, wird entlang der Borghorster Straße eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die im rückwärtigen Teil der Grundstücke in eine maximal zweigeschossige Bebauung übergeht.

Im Kreuzungsbereich Borghorster Straße/Kolpingstraße/Wilhelmstraße/Buckhoffstraße geht diese Bebauung in eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung über, um hier eine der städtebaulichen Situation angemessene Eckbebauung zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen First- und Traufhöhen in diesem weitestgehend bebauten Teilbereich des Plangebietes wird auf die differenzierte Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet, sondern lediglich eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt.

Für den Bereich des Mischgebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise die vorhandene einseitige Grenzbebauung planungsrechtlich zu sichern.

Im rückwärtigen Bereich des Hauses Borghorster Straße Nr. 9 besteht eine Grenzbebauung, die durch Einbeziehung in die überbaubare Fläche auch im Hinblick auf den Immissionschutz (s. Pkt. 5.2) gesichert wird.

### **2.2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Im Bereich des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ sowie für das entlang der Borghorster Straße festgesetzte „Mischgebiet“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO mit max. 0,4 (WA) bzw. 0,6 (MI) festgesetzt, um somit eine möglichst wirtschaftliche Grundstücksausnutzung zu erreichen.

*Aufgrund der bereits erläuterten Abgrenzung des Sondergebietes (siehe Pkt. 2.1.1) auf die unmittelbar für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Flächen erfolgt eine nahezu vollständige Versiegelung der Flächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes durch die geplanten Baukörper sowie die Stellplatzanlage. Die Grundflächenzahl wird daher mit 1,0 festgesetzt. Das gem. § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl in Sondergebieten (0,8) wird damit überschritten.*

*Durch die im direkten Umfeld des Sondergebietes festgesetzten „privaten Grünflächen“ sowie die auf den Stellplatzflächen des Sondergebietes festgesetzten Baumpflanzungen, die wiederum entsprechende Baumscheiben benötigen, wird jedoch sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch o.g. Überschreitung der GRZ nicht zu befürchten ist.*

*Würden die dem Sondergebiet zugeordneten privaten Grünflächen in die Berechnung der Grundflächenzahl einbezogen, was aus den un-*

*ter Pkt. 2.1.1 erläuterten Gründen nicht geschehen ist, wäre für das Sondergebiet lediglich eine geringfügige Überschreitung der Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO festzustellen.*

Im Verhältnis zu der bisherigen industriellen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird *somit* insgesamt eine Verringerung des Versiegelungsgrades erzielt.

Im Grenzbereich zu den angrenzend *vorhandenen* Nutzungen wird die geplante Sondergebietsfläche – mit Ausnahme des grenzständig bebauten Grundstücks Borghorster Straße Nr. 9 – *nunmehr* eingegrünt, so dass insbesondere zu den Grundstücken an der Borghorster Straße (Nr. 11- 19) im Verhältnis zu der bisherigen Situation, die durch eine grenzständige Bebauung der Textilfabrik geprägt war, eine Verbesserung der Situation eintritt.

Für die Mischgebiete wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. In den übrigen Bereichen kann auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet werden, da die Kombination aus Grundflächenzahl und Geschossigkeit bzw. Baukörperhöhe keine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht.

### **2.2.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Gebietes zu sichern.

Im Bereich des Mischgebietes entlang der Borghorster Straße umfassen die überbaubaren Flächen die bestehenden Hauptbaukörper und ermöglichen eine Erweiterung dieser Gebäude nach Norden.

### **2.2.4 Maximale Zahl der Wohneinheiten**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ mit Ausnahme der für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Baufelder entlang der Kolpingstraße je Wohngebäude (Einzel-, Doppel- oder Reihenhauser) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Für die an der Kolpingstraße gelegenen Baufelder, für die nach Maßgabe des städtebaulichen Entwurfes eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, sind entsprechend je Wohngebäude max. sechs Wohneinheiten zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzel-

nen Grundstücke auch im Hinblick auf die sparsam dimensionierten Wohnstraßen verhindert werden, um so negative städtebauliche Auswirkungen durch nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf in den Wohnstraßen zu vermeiden.

Die Anzahl der neuen Wohneinheiten im Plangebiet wird daher mit max. 115 geschätzt unter der Annahme, dass nur 1/3 der Einfamilienhäuser eine zweite Wohneinheit als Einliegerwohnung einrichten.

### **2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW beschränken sich auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien, die das Ortsbild prägen: Ausrichtung der Gebäude, max. Trauf- und Sockelhöhen, Dachneigung sowie Farbe und Material von Außenwänden und Farbe und Material der Dacheindeckung sowie Grundstückseinfriedungen. Ausgeschlossen werden sollen im wesentlichen regionaluntypische Materialien.

Angestrebt wird eine Gliederung des Baugebietes in Baugruppen, wie sie durch die unterschiedlichen festgesetzten Traufhöhen zum Ausdruck kommt (siehe auch Pkt. 2.2.1). Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der untere Sparrenanschnittpunkt mit dem aufgehenden Mauerwerk.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen auch im Hinblick auf den Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander angewandt werden, um an diesem innerstädtisch geprägten Standort ein homogenes Wohnquartier sicherzustellen („Imagewert“) und das Einfügen des Gebietes in den städtischen Kontext zu gewährleisten.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die verkehrsfunktionellen Voraussetzungen zur Erschließung des Sondergebietes und des geplanten Allgemeinen Wohngebietes an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz wurden gutachterlich geprüft\*. In Abhängigkeit von zunächst unterschiedlichen Nutzungskonzepten wurden die Erschließungsnotwendigkeiten definiert und Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Borghorster Straße und den Knotenpunkt Borghorster Straße/ Kolpingstraße/ Wilhelmstraße/ Buckhoffstraße geprüft. Berücksichtigt wurde dabei sowohl der heutige Zustand mit geplanter Nutzung (Analyse-Planfall) als auch der Pro-

\* Stadt Emsdetten, Verkehrstechnische Untersuchung zur Entwicklung des Geländes Schilgen in Emsdetten, Brilon, Bonzio, Weiser, Essen – 2003;  
Stadt Emsdetten, Ergänzende Stellungnahme zur Entwicklung des Geländes Schilgen in Emsdetten, Brilon, Bonzio, Weiser, Essen – 2003;  
Schilgen GmbH & Co. KG, Genehmigungsplanung: Anbindung eines Lidl-Supermarktes an die Borghorster Straße in Emsdetten, Brilon, Bonzio, Weiser, Essen – 2003

gnose-Planfall für das Jahr 2010.

Im Ergebnis ist folgende Erschließung vorgesehen:

Die Erschließung kann grundsätzlich leistungsfähig für die geplante Nutzung abgewickelt werden. Sie erfolgt von der Borghorster Straße und der Kolpingstraße. Von der Borghorster Straße soll lediglich eine Zufahrt für die stadtauswärts fahrenden PKW auf die Stellplatzanlage erfolgen. Das Linksabbiegen der auf der Borghorster Straße stadteinwärts fahrenden PKW auf den Parkplatz sowie ein Linkseinbiegen vom Parkplatz auf die Borghorster Straße soll nicht zulässig sein und wird durch Einbau einer Mittelinsel (Querungshilfe) verhindert.

Östlich des Anbindungspunktes ist eine Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen. Zur Realisierung dieser Maßnahme muss auf der Borghorster Straße über eine Länge von ca. 50 m eine Aufweitung des vorhandenen Straßenquerschnitts vorgenommen werden. Der vorhandene nördliche Gehweg bleibt in seiner bisherigen Breite grundsätzlich erhalten. Im Bereich der Zufahrt von der Borghorster Straße wird dieser auf 3,00 m aufgeweitet. Eine weitere Zufahrt erfolgt direkt an der Kolpingstraße. Hier stehen alle Fahrtrichtungen offen. Die Kolpingstraße ist aufgrund ihrer heutigen Belastung in der Lage den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die zunächst durch die Investoren aufgezeigte weitere Verkehrsführung (Einrichtung einer neuen Linksabbiegespur in die Kolpingstraße) im Knotenpunkt Borghorster Straße/ Kolpingstraße/ Wilhelmstraße/ Buckhoffstraße konnte aufgrund von Bedenken des Landesbetriebs Straßen NRW und der Stadt Emsdetten bzw. aufgrund liegenschaftlicher Bedingungen nicht weiterverfolgt werden. In einem ergänzenden Gutachten wurde daher durch das Büro Dr. Bondzio die Möglichkeit zur Anlage eines Kreisverkehrsplatzes erneut geprüft. Basierend auf den Ergebnissen einer aktuellen Verkehrszählung (Stadt Emsdetten, Februar 2004) konnte die Leistungsfähigkeit eines einstreifigen Kreisverkehrsplatzes bis zu einer Zunahme des Verkehr um fast 20% ermittelt werden. Damit soll im Knotenpunktbereich nunmehr ein Kreisverkehrsplatz errichtet werden. Die erforderlichen Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Dabei ist eine Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen in Teilbereichen erforderlich. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben im Grundsatz ihr Einverständnis mit der Planung erklärt. Das künftige Wohnquartier wird sowohl von der Kolpingstraße als auch von der Eschstraße mit einem Wohnstraßensystem mit einer

Breite von 6,00 m entsprechend dem angrenzenden orthogonalen Straßennetz erschlossen.

Im Norden des Plangebietes wird die vorhandene Erschließungsstraße nach Westen an die Eschstraße angebunden (Planstraße A). Die südlich begleitende Kastanienreihe soll erhalten und durch einzelne Neuanpflanzungen ergänzt werden (siehe Pkt. 4.1). Um den Bestand der Bäume langfristig zu sichern, werden die Flächen südlich der erforderlichen befestigten Straßenfläche als „Verkehrsgrün“ festgesetzt, wobei eine Querung dieser Fläche zur Anlage von Grundstückszufahrten zulässig ist.

- „Mischgebiet“

Um die Erschließung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes sowie der „Fahrzeughalle“ der Firma Schilgen im Bereich des festgesetzten Sondergebietes planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan ein „Geh- und Fahrrecht“ für die Anlieger ausgehend von der Kolpingstraße festgesetzt.

### **3.2 Ruhender Verkehr**

Innerhalb des Sondergebietes wird ein Angebot von ca. 132 Stellplätzen für die Einzelhandelsnutzung geschaffen.

Die gem. § 51 BauO NW erforderliche Mindestzahl der Stellplätze wird damit überschritten.

Aufgrund der Aufweitung des Straßenquerschnitts der Borghorster Straße entfällt der bisher vorhandene Parkstreifen auf einer Länge von 70 m zwischen Borghorster Straße Nr. 9 und Nr. 21. Insgesamt fallen ca. 16 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum weg. Dies wirkt sich nachteilig auf die Nutzung der angrenzenden Wohn- und Geschäftshäuser aus. Bewohner oder Kunden werden also auf andere öffentliche Stellplätze, etwa auf der gegenüberliegenden Straßenseite oder in Seitenstraßen, ausweichen müssen.

Andererseits ist zu erwarten, dass die im Sondergebiet geschaffenen ca. 132 privaten Stellplätze zu einer Belebung der Geschäfte in der Borghorster Straße beitragen. Denn viele Kunden werden nach dem Einkauf im Sondergebiet auf kurzem Wege die sonstigen Geschäfte in diesem Bereich erreichen können. Durch die vorgesehene Querungshilfe werden insbesondere die Geschäfte auf der gegenüberliegenden Straßenseite profitieren.

Der private Stellplatzbedarf im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“

tes“ und des „Mischgebietes“ ist auf den privaten Grundstücksflächen zu decken.

Um die Gestaltqualität der zum Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche und der Gartenzonen im rückwärtigen Bereich nicht zu beeinträchtigen, sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb des Wohngebietes sind öffentliche Stellplätze straßenbegleitend innerhalb der verkehrsberuhigt auszubauenden Wohnstraßen sowie im Bereich des Quartiersplatzes vorgesehen. Der öffentliche Anteil von Stellplätzen (20 % des privaten Bedarfs bei ca. 115 Wohneinheiten mit 1,5 privaten Stellplätzen), ca. 35 sogenannte Besucherparkplätze, kann nach überschläglicher Überprüfung im Rahmen der Straßenausbaugestaltung problemlos nachgewiesen werden. Der vorhandene Mehrzweckstreifen an der östlichen Seite der Eschstraße wird mit Ausnahme der künftig für Grundstückszufahrten erforderlichen Bereiche weiterhin zum Parken genutzt werden können.

### **3.3 Fuß- und Radwege**

Um die Anbindung des neuen Wohnquartiers in das umgebende Fußwegenetz zu gewährleisten, ist vorgesehen, entlang der westlichen Seite der Kolpingstraße sowie entlang der östlichen Seite der Eschstraße in Ergänzung der vorhandenen Straßenquerschnitte einen Fußweg in einer Breite von 2,00 m bzw. 1,50 m anzulegen. Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus sind innerhalb des Wohngebietes weitere Fußwege festgesetzt, die eine fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes in Nord-Süd Richtung gewährleisten.

Um die fußläufige Erschließung der Einzelhandelsflächen aus dem Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern, wird anknüpfend an den im Südosten des Wohngebietes festgesetzten „Fuß-/ Radweg“ im Bereich des Sondergebietes ein „Gehrecht für die Allgemeinheit“ bis zur Kolpingstraße festgesetzt.

Die Führung der Fuß- und Radwege im Bereich des neu geplanten Kreisverkehrsplatzes ist in Abhängigkeit von der konkreten Ausbauplanung festzulegen. Im Ergebnis soll sich für Fahrradfahrer und Fuß-

gänger keine Verschlechterung ergeben. An der Borghorster Straße wird die Überquerbarkeit durch die neu einzurichtende Querungshilfe im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet deutlich verbessert.

### **3.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das auf der Borghorster Straße verkehrende Busliniennetz gegeben.

## **4. Belange des Naturhaushaltes**

### **4.1 Grün- und Freiraumgestaltung**

Zentrales Element der Freiraumgestaltung innerhalb des Wohngebietes ist der Quartiersplatz, der als öffentliche multifunktional nutzbare Freifläche für alle Altersgruppen eine wichtige Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsort für das geplante Wohngebiet übernimmt und entsprechend als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt ist.

Die entlang der nördlichen Kolpingstraße (Planstraße A) vorhandene Baumreihe (Kastanien und Ahorn) wird im Bebauungsplan als zu erhalten gesichert. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die vorhandene Baumreihe in Teilbereichen durch gleichartige Baumpflanzungen zu ergänzen ist, um so ein geschlossenes Erscheinungsbild der Baumreihe wieder herzustellen. Im Hinblick auf den Erhalt und Schutz der vorhandenen Bäume sollte bzgl. der Anordnung der Grundstückszufahrten eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Bauherren mit der Stadt Emsdetten erfolgen.

Um die Durchgrünung der geplanten Erschließungsstraßen (Planstraßen B, C und D) zu sichern, wird festgesetzt, dass entlang dieser Straßen alle 20 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Standorte sind im Bebauungsplan festgesetzt, können jedoch nach Detailplanung (Grundstückszufahrten) geringfügig verschoben werden.

Um eine ökologische Mindestqualität der Gartenflächen innerhalb des Wohngebietes zu sichern, wird festgesetzt, dass je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Zur Eingrünung des geplanten Lebensmittelmarktes ist entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des festgesetzten Sondergebietes eine „private Grünfläche“ festgesetzt, die in einer Breite von mindestens 3 m mit bodenständigen Pflanzen begrünt werden soll.

Im Sinne der Entwicklung eines gestalterisch hochwertigen Einzelhandelsstandortes ist darüber hinaus die Begrünung der geplanten Stellplatzanlage vorgesehen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Bäume sind in offenen Pflanzbeeten von mind. 10 qm Größe zu pflanzen, wobei je Baum eine Pflanzfläche von mind. 4 qm nachzuweisen ist.

Die genauen Baumstandorte werden im Rahmen der Detailplanung der Stellplatzanlage festgelegt.

## **4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB, der bisher durch eine intensive gewerblich/industrielle Nutzung geprägt war.

Gem. § 21 BNatSchG liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft nur insofern vor, als durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit für eine bauliche Nutzung begründet wird, deren Maß das bisher gem. § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung übersteigt.

Vor dem Hintergrund des bisher ausgeübten und gem. § 34 BauGB zulässigen Maß der baulichen Nutzung, wird durch das vorliegende Planungskonzept planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

## **5. Sonstige Belange**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

#### **• Strom, Gas, Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Zur Versorgung des Gebietes mit Strom wird die Errichtung von zwei Trafostationen im Bereich des Quartiersplatzes sowie im südlichen Bereich der Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes erforderlich.

Die Flächen werden als „Flächen für die Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Für die im Bereich der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes gelegene Trafostation ist die Anbindung an das in der Eschstraße gelegene Leitungsnetz erforderlich. Zur Sicherung dieser Leitungstrasse wird im Bebauungsplan ein entsprechendes „Leitungsrecht“ zugunsten

der Versorgungsträger festgesetzt.

Für die Erschließung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes sowie der „Fahrzeughalle“ der Firma Schilgen im Bereich des festgesetzten Sondergebietes wird im Bebauungsplan ein „Leitungsrecht“ für die Versorgungsträger festgesetzt.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Regenwasser) ist wie bisher durch den Anschluss an das in den umgebenden Straßen vorhandene Kanalisationsnetz (Mischsystem) vorgesehen.

Auf eine Versickerung des Niederschlagswassers nach § 51 LWG wird verzichtet, da das Grundstück nicht erstmalig bebaut wird und der Betrieb der Fa. Schilgen bereits an das vorhandene Kanalisationsnetz angeschlossen war. Unabhängig davon kann eine Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen im Einzelfall erfolgen.

## **5.2 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus der geplanten Einzelhandelsnutzung sowie aus der vorhandenen Verkehrsbelastung der Borghorster Straße. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher schalltechnische Untersuchungen\* erstellt, in der die zu erwartenden Geräuschemissionen prognostiziert werden und Maßnahmen zum Schutz der angrenzend vorhandenen und geplanten Nutzungen erarbeitet wurden.

- **Gewerbliche Immissionen**

Zur Ermittlung der durch die Einzelhandelsnutzung erzeugten Immissionen wurden die durch die Fahrzeugbewegungen auf der geplanten Stellplatzanlage, den Anlieferungsverkehr, die durch Verladetätigkeit verursachten Lärmimmissionen sowie die gebäudebezogenen Geräuschemissionen (Klimaanlage und Lüftung des SB-Marktes) betrachtet.

Als relevante Immissionsorte wurden die geplante Wohnnutzungen westlich des festgesetzten Sondergebietes, die unmittelbar südlich an die geplante Stellplatzanlage angrenzende Bebauung sowie die der Zufahrt an der Kolpingstraße und der Borghorster Straße direkt gegenüberliegende Gebäude betrachtet. Die lärmtechnische Bewertung erfolgt für die verschiedenen relevanten Immissionsorte getrennt nach Tag- und Nachtzeit, wobei eine Nutzung in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ausgeschlossen wurde. Eine entsprechende bau-

\* „Schalltechnische Untersuchung zur Ansiedlung eines Lidl-Supermarktes an die Borghorster Straße in Emsdetten“, Brilon, Bonzio, Weiser, Bochum – 2004, sowie  
„Schalltechnische Untersuchung zum ergänzenden Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 109 “ – 25.07.2005

ordnungsrechtliche Regelung ist im Genehmigungsverfahren zu treffen.

Aufgrund der Nähe zum Emissionsort sind insbesondere die unmittelbar südlich und westlich an die Stellplatzanlage angrenzenden Grundstücke durch Lärmeinwirkungen betroffen.

Zur Minimierung der Lärmimmissionen werden folgende aktive Schallschutzmaßnahmen bezogen auf die geplante Einzelhandelsnutzung vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind mit einer asphaltierten Oberfläche herzustellen.
- Die Anlieferungszone im Westen des Lebensmittelmarktes ist mit einer Wand in einer Höhe von 4,80 m einzuhausen.  
Für die noch nicht feststehende Nutzung des weiteren Fachmarktes muss im Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen werden, dass die künftige Anlieferung die vorhandene Wohnbebauung im Osten an der Kolpingstraße und geplante Wohnbebauung im Norden beeinträchtigt.
- Entlang der westlichen und südlichen Grenze der Stellplatzanlage ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,50 m sowie im Zufahrtsbereich zur Borghorster Straße von 2,00 m bzw. 2,25 m bezogen auf die Höhenlage der Stellplatzanlage vorzusehen. Die Lärmschutzwand ist im Nordwesten der Stellplatzanlage im direkten Anschluss an die Einhausung der Anlieferungszone anzuordnen.

Durch die o.g. Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Freibereiche der westlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung eingehalten werden. Trotz dieser Maßnahmen ergibt sich eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm an der Ostfassade der geplanten Bebauung im Bereich des 1. OG. An der Süd- bzw. Nordfassade werden die Richtwerte eingehalten.

Eine Erhöhung der geplanten Lärmschutzwand über das bereits gewählte Maß von 3,50 m hinaus ist hier jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Um Immissionskonflikte mit der geplanten Einzelhandelsnutzung von vornherein zu vermeiden, wurde für die drei betroffenen Grundstücke festgesetzt, dass an den nach Osten zur Stellplatzanlage orientierten Fassaden der geplanten Bebauung keine Fenster von Aufenthalts-

oder Schlafräumen im Sinne der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau angeordnet werden dürfen.

Im Bereich der als „Mischgebiet“ festgesetzten Bebauung südlich der Stellplatzanlage wird eine Lärmschutzwand von 3,50 m Höhe an der Grenze zur Stellplatzanlage festgesetzt. Im Bereich der Zufahrt zur Borghorster Straße besitzt diese eine Höhe von 2,00 m bzw. 2,25 m.

Für die westlich der Zufahrt gelegenen Grundstücke (Borghorster Straße Nr. 17 und 19) führt dies an der Fassade der bestehenden Gebäude zu einer Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um 5 dB (A), was der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht. Im Bereich des Gebäudes Borghorster Straße Nr. 11 werden an dem bestehenden Gebäude Werte von 57 db(A) erreicht, wodurch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete ebenfalls deutlich unterschritten werden. Um für die Grundstücke an der Borghorster Straße langfristig eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit zu eröffnen, wurde im Bebauungsplan im rückwärtigen Bereich eine bauliche Erweiterungszone für eine maximal II-geschossige Bebauung eröffnet. In diesem Bereich werden durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen die für Mischgebiete geltende Orientierungswerte von 60 dB (A) unterschritten (westlich der Zufahrt) bzw. eingehalten (östlich der Zufahrt).

Für das Gebäude Borghorster Straße Nr. 9, das derzeit mit einem grenzständigen Gebäude an das Sondergebiet angrenzt, wird im Hinblick auf den Immissionsschutz von dem Erhalt dieses Gebäudes ausgegangen. Sollte dieses Gebäude langfristig abgängig sein und nicht durch ein grenzständiges Gebäude ersetzt werden, so ist für das angesprochene Grundstück ggf. mit einer Überschreitung der Richtwerte zu rechnen. Analog zu der Situation des Grundstücks Borghorster Straße 11 ist hier bei freier Schallausbreitung auf dem Grundstück ebenfalls eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand erforderlich, um eine Überschreitung der Richtwerte zu vermeiden.

Da durch das o.g. Gebäude eine einseitige grenzständige Bebauung bereits besteht, wird die erforderliche Lärmschutzwand ebenfalls auf der Grundstücksgrenze festgesetzt, so dass beiderseits eine Bebauung ohne Grenzabstand möglich ist. Zur Vermeidung nachträglicher immissionsschutzrechtlicher Auflagen müsste der Investor von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Lärmschutzwand Gebrauch machen, wenn wider Erwarten das grenzständige

Gebäude südlich der Grundstücksgrenze entfernt und nicht durch ein neues grenzständiges Gebäude ersetzt wird.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass durch die südlich der Stellplatzanlage geplante Lärmschutzwand dem Schutzanspruch der vorhandenen Nutzungen an der Borghorster Straße – sowohl für die bestehenden Gebäude als auch für die potentiellen Erweiterungsmöglichkeiten – insbesondere unter Berücksichtigung der vor Aufstellung des Bebauungsplanes unmittelbar angrenzend vorhandenen industriellen Nutzung in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Durch die in der Zufahrt zur Borghorster Straße geplanten Lärmschutzwände, die sich unmittelbar auf der Grenze der Grundstücke Borghorster Straße Nr. 11 bzw. Nr. 17 befinden, wird ein Abstandserfordernis gem. § 6 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ausgelöst. Die Breite der Zufahrt wurde möglichst groß gestaltet, um eine möglichst gute Einsehbarkeit des für die Emsdettener Innenstadt bedeutenden Einzelhandelsstandortes von der Borghorster Straße aus zu gewährleisten.

Die Positionierung der Lärmschutzwände erfolgte in Abstimmung und mit Zustimmung mit den jeweils angrenzenden Grundstückseigentümern. Da die Lärmschutzwände die Höhe einer sonst üblichen Grundstückseinfriedung nicht bzw. nur geringfügig überschreiten, erscheint dies städtebaulich vertretbar. Die festgesetzte Lärmschutzwand wird durch die Investoren realisiert und finanziert.

Für die ehemaligen Betriebsgebäude der Firma Schilgen (Verwaltungsgebäude und „Fahrzeughalle“) wird aufgrund der Bausubstanz und Grundrissanordnung davon ausgegangen, dass diese entsprechend ihrer bisherigen Nutzung auch weiterhin im Rahmen der im „Mischgebiet“ zulässigen Nutzungen gewerblich und nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Für Aufenthaltsräume ergibt sich lt. Gutachten tagsüber eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Mi-Werte, so dass Lärmschutzfenster der Klasse 2 notwendig würden. Diese entsprechen bereits den aus den Anforderungen des Wärmeschutzes notwendigen Anlagen, so dass keine besondere Festsetzung erforderlich ist. Eine künstliche Lüftung für nachts zu nutzende Schlafräume erübrigt sich.

- **Verkehrslärm**

Die Verkehrsräusche des anlagebedingten Verkehrs auf öffentlichen Straße führen lediglich zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel

um maximal 1 dB(A). Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung dieser Erhöhung sind daher nach TA Lärm nicht erforderlich.

Unabhängig von den gewerblichen Immissionen unterliegen die Grundstücke entlang der Borghorster Straße Lärmimmissionen, die durch den motorisierten Verkehr auf der Borghorster Straße verursacht werden.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ im Bereich der Grundstücke Borghorster Straße Nr. 17 und Nr. 18 beträgt demnach 74 dB(A) bzw. 73 dB(A) – jeweils gerundet. Nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- befinden sich die Gebäude an der Borghorster Straße damit innerhalb des Lärmpegelbereich V. Damit ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile  $R'_{w,res}$  von 40 dB für Büroräume und ähnliche Nutzungen und 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Fassaden im Bereich der Zufahrt des Lidl Parkplatzes Nr. 11 und 17 ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 69 dB(A), so dass diese dem Lärmpegelbereich IV mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen zuzuordnen sind.

Die bestehende Bebauung an der Borghorster Straße ist bereits heute mit einem Außenlärmpegel von über 70 dB(A) belastet. Die Werte der 16. BimSchV werden damit überschritten.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung, dass bei Errichtung oder baulicher Veränderung für Wohnräume die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich V zu stellen sind.

Die Lärmpegelbereiche sind dem schalltechnischen Ergänzungsgutachten vom 25.07.2005 zu entnehmen.

Durch die zusätzlichen anlagebezogenen Verkehre erfolgt lt. Gutachten eine zusätzliche Steigerung, die unter 1 dB(A) liegen wird. Auch wenn eine solche Lärmzunahme kaum spürbar ist, ist wegen des durch den Kreisverkehr und durch die Querungshilfe ins Plangebiet vorgesehenen baulichen Eingriffs der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung eröffnet.

Aktiver Schallschutz kommt wegen der Enge der Straße nicht in Betracht. Aufgrund der Verkehrslärmbelastung war die Frage sorgfältig zu prüfen, ob mit der Ausweisung eines Mischgebietes weiterhin Wohnen allgemein zulässig bleiben soll. Der Gewerbelärm wird durch

Verzicht auf nächtliche Anlieferung gemäß Baugenehmigungsverfahren und durch die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand auf das gegenüber Mischgebieten zulässige Maß beschränkt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Verkehrslärm der Borghorster Straße nicht nur an der Vorderseite der Wohngebäude, sondern auch an der Rückseite der Gebäude zu erheblichen Belastungen führt. Allerdings tritt hier durch den mit der Planung verbundenen Wegfall der Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Verbesserung der Situation ein. Der Gutachter ermittelte hier (beispielhaft wurde Haus Nr. 11 untersucht, das diesbezüglich mit den übrigen Gebäuden vergleichbar ist), dass die Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB (A) nachts nach Wegfall der Gebäude deutlich unterschritten werden. Es wurden Werte von max. 48,8 dB(A) tags und 42,9 dB(A) nachts ermittelt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Gesamtsituation durch die Planung nicht spürbar verschlechtert wird.

Gewerbelärm von der Schilgen Fläche hatten die angrenzende Wohnbebauung auch bisher schon hinzunehmen.

Der Verkehrslärm auf der Borghorster Straße wird geringfügig erhöht, hinter den Häusern wird er teilweise gemindert, weil die bisher reflektierende Bebauung auf dem Schilgen Gelände teilweise abgetragen wird. Auch wenn eine Wohnnutzung der Außenflächen nur sehr begrenzt möglich sein wird, wird doch zumindest durch den bereits vorhandenen oder zu gewährenden passiven Schallschutz sichergestellt, dass im Inneren der Häuser verträgliche Wohnverhältnisse bestehen bleiben.

In einer ergänzenden lärmtechnischen Untersuchung\* wurden die Auswirkungen des geplanten Kreisverkehrs im Bezug auf die angrenzende Bebauung betrachtet.

Zugrunde gelegt wurde in dieser Untersuchung, dass es keine Linksabbiegemöglichkeiten von der Borghorster Straße für die von Westen stadteinwärts fahrenden PKW auf das Gelände des geplanten SB-Marktes gibt und daher alle Fahrzeuge von Westen über den Kreisverkehr geführt werden müssen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass an keinem der Immissionsorte eine Steigerung der Pegel festzustellen ist. Vielmehr ist an allen untersuchten Immissionsorten eine Reduktion der Lärmimmissionen von bis zu 3,9 dB(A) festzustellen.

Der Rückgang der Lärmimmissionen ist im wesentlichen auf den

\* „Umbau des Knotenpunktes Borghorster Str./Buckhoffstr./Wilhelmstr. zum Kreisverkehrsplatz - Schalltechnisches Gutachten“ Brilon, Bonzio, Weiser, Bochum, 2004

Wegfall der Lichtsignalanlage und die im Kreisverkehr reuzierten Geschwindigkeiten zurückzuführen.

### **5.3 Altlasten**

Der ehemalige Gewerbestandort Schilgen gilt als Altstandort.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz-/Abfallbehörde des Kreises Steinfurt wurde daher eine orientierende Gefährdungsabschätzung für den Standort erarbeitet. Die Abbrucharbeiten wurden mit gutachterlicher Begleitung durchgeführt.

Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen erfolgte die Sanierung des Gebietes im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohngebiet, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zum Abschluss gebracht wurde. Die Fläche verbleibt weiterhin im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des geplanten Einzelhandelsmarktes ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.

Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in den Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.4 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Das ortsbildprägende Verwaltungsgebäude der Firma Schilgen steht nicht unter Denkmalschutz.

Archäologische Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht zu vermuten.

## **6. Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung und Umsetzung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich, da sich der überwiegende Teil des Plangebietes im Eigentum einer Gesellschaft befindet.

Zur Umsetzung der Planung wurde mit o.g. Gesellschaft ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Übernahme der Erschließungskosten und Fragen der Gestaltung der geplanten Einzelhandelsnutzung zum Inhalt hat.

## **7. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	5,72 ha	–	100 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet	0,89 ha	–	15,0 %
– Mischgebiet	0,53 ha	–	9,9 %
– Allgemeines Wohngebiet	2,90 ha	–	50,7 %
– öffentl. Verkehrsfläche	1,22 ha	–	21,3 %
– Flächen für Ver- und Entsorgung	0,01 ha	–	0,1 %
– öffentliche Grünflächen	0,09 ha	–	1,6 %
– private Grünflächen	0,08 ha	–	1,4 %

Bearbeitet für die  
Stadt Emsdetten

Coesfeld, im August 2005

Emsdetten, im August 2005

*Mit Ergänzungen nach der  
öffentlichen Auslegung*

*September 2005*

WOLTERS PARTNER

Architekten und Stadtplaner  
Daruper Straße 15  
48563 Coesfeld

Stadt Emsdetten

Fachdienst  
Stadtentwicklung  
und Umwelt

**Bebauungsplan Nr. 109**  
**„Kolpingstraße / Eschstraße“**

VORPRÜFUNG  
DES EINZELFALLS

Stadt Emsdetten



**WOLTERS PARTNER**  
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER

**Bearbeitet im Auftrag  
der Stadt Emsdetten**

Friedrich Wolters  
Leonore Wolters-Krebs  
Michael Ahn

Bearbeiter:  
Annika Gille

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld  
Telefon 02541-9408-0  
Telefax 02541-6088  
e-mail: [info@wolterspartner.de](mailto:info@wolterspartner.de)

Coesfeld, im August 2005

Vorwort

**Gliederung**

1.	Merkmale des Vorhabens	5
2.	Standort des Vorhabens	6
3.	Merkmale möglicher Auswirkungen	9
4.	Gesamtergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls	11

## Vorwort

Für den B-Plan „Kolpingstraße / Eschstraße“ besteht gem. Pkt. 18.8 Anlage 1 zu § 3 UVPG die Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“. Im Folgenden werden die Vorgaben gemäß Anlage 2 zu § 3c UVPG hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überprüft (Screening).

Die Gliederung der vorliegenden Prüfung orientiert sich an den in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien:

1. Merkmale des Vorhabens
2. Standort des Vorhabens
3. Merkmale möglicher Auswirkungen

Die Merkmale des Vorhabens werden aus der Begründung zum Bebauungsplan\* übernommen. Die Informationen über den Standort basieren auf einer Analyse des Gebietes Vorort. Die Qualität der einzelnen Schutzgüter wird der nachfolgenden vierstufigen Bewertungsskala zugeordnet.

- Nachrangige ökologische Empfindlichkeit
- Mittlere ökologische Empfindlichkeit
- Hochwertige ökologische Empfindlichkeit
- Sehr hochwertige ökologische Empfindlichkeit

Abschließend erfolgt eine Abschätzung, inwieweit die einzelnen Schutzgüter durch die Realisierung des Vorhabens erheblich nachteilig beeinträchtigt werden.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen liegen vor, wenn ein Schutzgut eine sehr hochwertige Ausprägung der ökologischen Empfindlichkeit (vgl. Kapitel Standort des Vorhabens) aufweist und durch die Realisierung anlagebedingt entfernt oder betriebsbedingt in seiner Funktion erheblich nachteilig beeinträchtigt wird (vgl. Kapitel Merkmale des Vorhabens). Bei erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen, die durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können, wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und i.V.m. § 2a BauGB die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

\* Wolters Partner: Bebauungsplan Nr. 109 „Kolpingstraße / Eschstraße“, 2005

## 1. Merkmale des Vorhabens

Bei dem untersuchten Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung einer ehemaligen Industriebrache auf dem Fabrikgelände der Firma Schilgen. Im Norden des Geländes soll ein Allgemeines Wohngebiet (Grundflächenzahl 0,4) entwickelt werden, entlang der Borghorster Straße ein Mischgebiet (Grundflächenzahl 0,6) und auf 1.800 qm der Fläche wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (– davon max. 1.280 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel und max. 520 qm Verkaufsfläche für einen weiteren Fachmarkt) festgesetzt. Das Sondergebiet umfasst zudem eine Stellplatzanlage mit ca. 132 Stellplätzen.

Tab. 1: Merkmale des Vorhabens

1. MERKMALE DES VORHABENS		
1.1	Größe	5,7 ha
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Plangebiet gehört eine öffentliche Freifläche zu den zentralen Elementen der Grün- und Freiraumgestaltung.</li> <li>– Der Boden des Plangebietes gilt als Altlastenstandort. Derzeit werden Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durchgeführt.</li> <li>– Die im Norden des Plangebietes gelegenen Gehölze hohen Durchmessers (&gt; 1,5 m Stammdurchmesser) werden in die Planung integriert.</li> <li>– Die im Süden gelegenen Siedlungsbereiche bleiben erhalten und werden in die Planung integriert.</li> </ul>
1.3	Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung an das vorhandene Kanalisationsnetz.</li> <li>– Sonstige problematische Abfallerzeugungen werden aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nicht erwartet.</li> </ul>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Durch die geplante Nutzung des Gebietes sind keine Umweltverschmutzungen zu erwarten.</li> </ul>
1.5	Unfallrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Durch die geplante Nutzung des Gebietes sind keine Unfallrisiken zu erwarten.</li> </ul>

## 2. Standort des Vorhabens



Abb. 1: Luftbild des Untersuchungsgebietes

Das Gebiet befindet sich im Zentrum Emsdettens nahe der Borghorster Straße zwischen Kolpingstraße im Osten und Eschstraße im Westen. Der Charakter des Geländes wird insbesondere durch die Gebäudekomplexe der ehemaligen Firma Schilgen und versiegelte Flächen (ehemalige Stellplätze) geprägt. In einigen Bereichen haben sich junge (1 Jahr) Industriebrachen mit krautigen Aller-Welts-Arten entwickelt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich verschiedene Gehölzstrukturen wie z.B. eine Reihe aus Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) (Stammumfang 1,3 m – 2,15 m, einigen Einzelbäumen (Eichen – *Quercus robur*, Buchen – *Fagus sylvatica*, Ahorn – *Acer pseudoplatanus*) mit ebenfalls hohem Stammumfang (1,5-3,1) sowie einigen Sträuchern bestanden ist. Im Süden des Plangebietes befinden sich einige Wohngebäude mit Ziergärten und geringem Gehölzbestand. Die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Flächen werden von Wohnsiedlungsbereichen mit Gebäuden, Garten- und Gehölzstrukturen gebildet.

In der nachfolgenden Tabelle 2 wird die Empfindlichkeit der Schutzgüter eingeschätzt.

Tab. 2: Standort des Vorhabens

<b>2. STANDORT DES VORHABENS</b>				
<b>2.1</b>	<b>Nutzung des Gebietes</b>		<b>Empfindlichkeit*</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	Siedlung	– Die im Süden gelegenen Siedlungsbereiche weisen eine sehr hohe Bedeutung für das Wohl des Menschen auf.	X	
	Erholung	– Das Gebiet weist eine nachrangige Bedeutung für die Nah- oder Fernerholung auf.		X
	Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft	– Im Gebiet befinden sich keine Bereiche, die der Land-, Forst oder Fischereiwirtschaft zugehörig sind.		X
	Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung	– Das Gebiet unterliegt derzeit keiner Nutzung im genannten Sinn.		X
<b>2.2</b>	<b>Reichtum, Qualität, Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter</b>			
	Wasser	– Das Grundwasser ist durch bestehende Siedlungstätigkeit vorbelastet – Keine Vorkommen von Oberflächengewässern – Keine Vorkommen gesetzlich geschützter Bereiche		X
	Boden	– Durch bestehende Nutzung deutlich vorbelastete Böden – Keine für den Naturschutz besonders bedeutsame und gefährdete Böden – Kein Vorrang- und Vorsorgegebiete für Rohstoffgewinnung		X
	Klima / Luft	– Kein Vorkommen wichtiger Bereiche für die Luftqualität (z.B. Größere Waldkomplexe > 1 ha), der im Norden gelegene Gehölzkomplex ist von mittlerer bis hoher Bedeutung für die Frischluftproduktion im besiedelten Bereich.		X
	Flora / Fauna	– Die überwiegend versiegelten Flächen und jungen Brachen stellen keine Bereiche mit hoher und / oder sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar. – Die im Norden gelegenen Gehölzstrukturen mit hohem Baumstammumfang (> 1,5 m) weisen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften auf.	X	
	Landschaft (-sbild)	– Keine Bereiche hoher und / oder sehr hoher Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit		X

\* Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben

Fortsetzung Tab. 2: Standort des Vorhabens

## 2. STANDORT DES VORHABENS

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter		Betroffenheit*	
			ja	nein
	Gebietskulisse NATURA 2000	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Naturschutzgebiete	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Nationalparks	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Biosphärenreservate Landschaftsschutzgebiete	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Besonders geschützte Biotop- und Feuchtgrün- länder	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Wasserschutzgebiete Heilquellschutzgebiete Gesetzliche ÜSG	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Gebiete, in denen Um- weltqualitätsnormen be- reits überschritten sind	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Gebiete mit hoher Sied- lungsdichte	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Denkmale, Bodendenkma- le, archäologisch bedeut- same Landschaften oder Landschaftsteile	– Keine Schutzausweisung gegeben		X

\*Betroffenheit: „ja“, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben

### 3. Merkmale möglicher Auswirkungen

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes in unterschiedlicher Qualität und Quantität beeinträchtigt. In der folgenden Tabelle 3 wird dargestellt, ob erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Diese Einschätzung ist insbesondere hinsichtlich Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben zu beurteilen und basiert auf den vorgenannten Kapiteln 1 und 2.

Tab. 3: Merkmale möglicher Auswirkungen

<b>3. MERKMALE MÖGLICHER AUSWIRKUNGEN</b>		
<b>Standort des Vorhabens</b>	<b>Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität</b>	
	<b>Erheblich nachteilige Beeinträchtigung*</b>	<b>Keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung*</b>
<b>Nutzung des Gebietes</b>		
Siedlung		X**
Erholung		X
Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft		X
Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen		X
<b>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter</b>		
Wasser		X
Boden		X
Klima / Luft		X
Flora / Fauna		X
Landschaft (-sbild)		X

\*Erhebliche Beeinträchtigung bei sehr hochwertiger Ausprägung der Empfindlichkeit und anlagebedingter oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung

\*\* Bei Einhaltung gesetzlicher Emissionsgrenzwerte mittels aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen und unter Berücksichtigung der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- sowie der Festsetzung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Fortsetzung Tab. 3: Merkmale möglicher Auswirkungen

**3. MERKMALE MÖGLICHER AUSWIRKUNGEN**

<b>Standort des Vorhabens</b>	<b>Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität</b>	
	<b>Erheblich nachteilige Beeinträchtigung*</b>	<b>Keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung*</b>
<b>Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten</b>		
Gebietskulisse NATURA 2000		X
Naturschutzgebiete		X
Nationalparks		X
Biosphärenreservate Landschaftsschutzgebiete		X
Besonders geschützte Biotope und Feuchtgrünländer		X
<b>Wasserschutzgebiete / Heilquellschutzgebiete / Gesetzliche ÜSG</b>		
Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X
Gebiete mit hoher Siedlungsdichte		X
Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile		X

\*Erhebliche Beeinträchtigung bei hochwertiger Ausprägung der ökologischen Empfindlichkeit, anlage- oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung

#### 4. Gesamtergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Das Plangebiet befindet sich in einem anthropogen überformten Gebiet, in dem nahezu alle Schutzgüter durch bestehende Nutzung einer deutlichen Vorbelastung unterliegen und eine nachrangige bis mittlere Empfindlichkeit aufweisen.

Allein Teile der Schutzgüter Siedlung und Flora / Fauna, weisen eine hohe- bis sehr hochwertige Ausprägung auf. Die sehr hochwertigen Strukturen (Siedlungsbereiche, sehr hochwertige Gehölzstrukturen mit einem Durchmesser von über 1,5 m Stammumfang) werden in die Planungen integriert, so dass auch auf diese Schutzgüter durch die Realisierung des Vorhabens keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigung entstehen.

**Da die gem. Anhang 2 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter durch die Realisierung des Vorhabens nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt werden, wird die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für den Bebauungsplan B-plan Nr. 109 „Kolpingstraße / Eschstraße“ nicht erforderlich.**